

F ארגז - 0008
תעא 1111א4_1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי**לתכנית מפורטת מספר תא/מק/4א1111****1.1 רקע:**

תכנית מתאר מס' 1/1111 א' - 9/ב.מ., קובעת הוראות בדבר זכויות בניה והוראות בינוי. סעיף 24 לתכנית זו מפרט את הדרישה להכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש (המתחם הנדון). בהתאם לכך, אושרה תכנית מס' תא/מק-1111א' - 4, עפ"י פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א-יפו, בשבתו כבית משפט לענינים מינהליים, בתיק עתמ/05/01767. התכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון. בתכנית זו 5 מגרשי מגורים, בכל מגרש 2 בנינים ובסה"כ 10 בנינים עם 198 יח"ד. כמו כן, שפ"פ מבן 1 נמצא בתחום תכנית זו.

הבניה, קוי הבנין, חלוקה למגרשים, זכויות, הוראות הבניה ויתר הוראות התכנית, הינם בהתאם לתכנית הראשית, למעט: ביטול הדרישה בדבר תמהיל דירות וקביעת שטח ממוצע ליח"ד בלבד וכן ביטול ההתניה בדבר שלביות המימוש (סעיפים 20.ה ו-28.ג. בתכנית הראשית).

מקטע תכנון זה משלים את התכנון לשכונת הגוש הגדול. תכנית העיצוב - המופיעה כדרישה בתכנית הראשית - נועדה לאפשר את מימוש התכנית, לאחר אישורה, תוך קביעת הוראות עיצוביות לתכנון הבנינים.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

תכנית זו תקרא תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/מק/4א1111 - "איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים - חלק מתכנית מתאר מס' 1/1111 א' - 9/ב.מ. - הגוש הגדול" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב:

- א. 9 דפי הוראות בכתב ונספח הוראות לפיתוח נופי (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. תשריט עקרונות בינוי, בקנ"מ 1:500 (להלן "תשריט עקרונות הבינוי") - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי, בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי") - מסמך מנחה.
- ד. תכנית פיתוח, בקנ"מ 1:500, הכוללת חתכים ופרטי פיתוח (להלן "תכנית הפיתוח") - מסמך מנחה.
- ה. נספח תנועה וחניה, בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה") - מסמך מנחה.

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב:

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, בתחום תחולתה של תכנית מס' תא/מק/41111א.

1.5 שטח תכנית העיצוב: 32,856 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב: דרום מזרח הגוש הגדול

בצפון: המשך רח' אינשטיין.
במזרח: רח' לוי אשכול.
בדרום: גוש 6896 חלקה 158
במערב: המשך מבן 3 ומבן 1, המשך רח' אינשטיין, הגוש הגדול.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב:

עיריית תל אביב יפו.

1.8 בעל הקרקע:

פרטיים, עת"א-יפו, מינהל מקרקעי ישראל

1.9 עורכי תוכנית העיצוב:

צוות תכנון צפון, אגף תכנון העיר במינהל ההנדסה
 עורכת התכנית - אורית מילבואר-אייל אדריכלות
 פיתוח – צור וולף אדריכלות נוף
 תנועה – נתן תומר הנדסת תנועה
 תשתיות – יהל מהנדסים

1.10 מטרת תוכנית העיצוב:

- קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מתאר מס' 1111א/ב.מ. 9 – "הגוש הגדול" סעיף 18, כדלהלן:
- א. קביעת תחום מותר לבניה, העמדת הבנינים, מפלסי הכניסה, מיקום הכניסות וחתכים עקרוניים.
 - ב. קביעת עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות.
 - ג. עיצוב ופיתוח שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים.
 - ד. קביעת הוראות והנחיות למתקנים טכניים, אצירה ופינוי אשפה, מעברי תשתית תת קרקעיים, טיפול אקוסטי ורחבות כיבוי אש.
 - ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ובניה בשלבים.
 - ו. קביעת מסגרת תכנונית למתן הקלות בהיתרי הבניה, באם תוגשנה.

2.1 בינוי ואופן העמדת המבנים :

- א. קוי הבנין בתכנית הראשית הינם מקסימליים - העמדת המבנים תהיה בכפוף למגבלות ולהנחיות המפורטות בתשריט עקרונות הבינוי (בהתאם להוראות תכנית 1111א1, סעיף 18).
- ב. כדי להבטיח יצירת חזית רחוב רצופה, חזית המבנה ו/או חזית המרפסות הפונות לרחוב תוצמדנה לקו הבנין הקדמי לאורך שלא יפחת משליש אורך חזית המבנה. למעט בנינים 208 ו-204, בהם ניתן יהיה להעמיד את הבנין בהתאם למסומן בתשריט עקרונות הבינוי.
- ג. חזיתות הבניינים שלאורך רח' לוי אשכול יגיעו עד למפלס הרחוב ללא הגבהות, כאשר המרווח הקדמי יגון במפלס המדרכה.
- ד. חזיתות הבניינים לכיוון הרחובות יתוכננו כחזיתות ראשיות.
- ה. לא תותר הגדלה של הקומה הטיפוסית בקומה העליונה ובזו שמתחתיה. תותר הבלטה של מסה שלמה בחזית כחלק מעיצוב הבנין, בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו.
- ו. מגרשי הפינה, 10א ו-2ב, ימוקמו בהיצמדות לקרן הרחובות לשם הדגשת הפינה. פתרון אחר להדגשת הפינה יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

2.2 מרתפים וקומת הכניסה

א. מרתפים

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית, ניתן לבנות את קומת המרתף העליון עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי לרח' לוי אשכול ותחום זיקת הנאה למעבר תשתיות. זאת תוך מתן פתרונות לצמחיה, חלחול ופיתוח שטח החצר מעל המרתף.
2. בתכנית מסומן תחום זיקת הנאה למעבר תשתיות (במגרשים 10א', 2ב' ו-2א') כדי לאפשר הולכתן והעברתן של תשתיות לכל המגרשים - תכנון המרתפים יוגבל באזורים אלו. הימנעות מהאמור מותנית באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
3. תותר הרחבת מרתפי החניה מתחת לש.פ.פ., לאחר שהוכח כי לא ניתן לתכנן אחרת את החניות ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. הכניסה למבנה החניה התת קרקעי שמתחת לש.פ.פ. תהיה מתוך מגרש המגורים.
- ב. שיפועי הקרקע ומערך הניקוז יהיו עפ"י תכנית הפיתוח, בכדי להבטיח חלחול וניקוז מי נגר.
- ג. גג המרתף העליון מתחת לש.פ.פ. יותקן בעומק שלא יפחת מ-120 סמ' מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים, זאת בכדי להבטיח מרחב מספיק לפיתוח נופי ולמעבר תשתיות.
- ד. גג המרתף יתוכנן לשאת עומס קבוע הנגזר מהפיתוח המוצע מעליו וכן עומס משתנה הכולל מעבר רכב תפעולי ורכב חירום.

ה. גג המרתף העליון מתחת למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה, יהיה נמוך בלפחות 40 ס"מ מגובה הריצוף המסומן בתכנית הפיתוח.

ב. קומת הכניסה

1. קומת הכניסה תהיה כמסומן בנספח הבינוי המנחה ותכלול שטחים משותפים לדיירי הבנין, וביניהם חדר אופניים וחדר עגלות, במסגרת שטחי הבניה המותרים.

2.3 מפלסי הכניסה ופיתוח המגרשים:

א. מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב, כמסומן בתשריט עקרונות הבינוי. הגבהת המפלס עד 0.5 מ', או הנמכתו ב-1 מ' מהמסומן בתשריט לא תחשב חריגה מהוראות תכנית זו, ובלבד שמתקיים פתרון לנושא נגישות, ניקוז וכיוב'.

ב. במגרשים 10ב' ו-2ג', תהינה שתי כניסות ראשיות למבנה, האחת במפלס רח' לוי אשכול והשניה במפלס הש.פ.פ בצד המערבי של המגרש, בהתאם לחתך המסומן בתשריט עקרונות הבינוי. לפי החתך מבואת הבנין הראשית תהיה במפלס רח' לוי אשכול בגובה כפול ומבואת הבנין המשנית תהיה במפלס הש.פ.פ..

ג. המרווח הקדמי יפותח ויגונן במפלס הרחוב, ועד 40 ס"מ גבוה ממנו – במקומות המסומנים לכך בתשריט עקרונות הבינוי ובהתאם לחתכים המחייבים (להוציא במגרש 2א בו תיוותר רצועה מגוננת במפלס שאינו עולה על 0.7 מ' ממפלס המדרכה וברחוב מינימלי של 1.0 מ' נטו לאורך הרחוב). שטח זה לא יגודר, למעט אלמנטי שפה כחלק מהפיתוח – הכל בהתאם לחתכים המופיעים בתכנית הפיתוח.

ד. תובטח נגישות נוחה למוגבלי נגישות לכל מבנה. ניתן לתת פתרונות לנגישות מוגבלים (רמפות, שיפועים וכיוב') המשותפים למספר בניינים ו/או מגרשים סמוכים תוך שימוש במרווח הקדמי, הכל עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח.

2.4 צפיפות גובה הבניה ושטחי בניה

א. מס' הקומות, הצפיפות ושטחי הבניה יהיו כמפורט בהוראות התכנית הראשית, כדלהלן:

מספר מבן	מספר מגרש	מספר בניין	סה"כ יח"ד בבנין עפ"י תכנית מאושרת	מס' קומות ע"פ תוכנית מאושרת
מבן 1 (חלק)	מ-2א'	200	17	ע+5+ד.גג
		201	17	ע+5+ד.גג
	מ-2ב'	202	17	ע+5+ד.גג
		203	17	ע+5+ד.גג
	מ-2ג'	204	12	5
		205	36	ע+9

מבנן 3 (חלק)	מ-10א'	206	17	ע+5+ד.גג
		207	17	ע+5+ד.גג
	מ-10ב'	208	12	5
		209	36	ע+9
	סה"כ		198 יח"ד	

* מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה לא כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים.

- ב. לעת היתר הבניה ניתן יהיה לבקש תוספת קומות ויח"ד בכפוף לפרסום הקלה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה – בהתאם למסומן בנספח הבינוי המנחה ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ג. תוספת קומות בהקלה תהיה בכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבוקש.
- ד. סף שטחי הבניה בכל מגרש לא יעלה על המפורט בתכנית ראשית, ואולם, תותר העברת שטחי בנייה בין בניינים באותו מגרש ללא חריגה ממספר יחידות הדיור.
- ה. גובה חלל קומת כניסה (בין רצפה לתקרה) לא יעלה על 4.5 מ'. (למעט מקרה מיוחד במגרשים 10א' ו-2ב', ראה לעיל).
- ו. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 2.9 מ' נטו (מרצפה לתקרה).

2.5 חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרי גמר

1. חזיתות המבנה יהיו מצופות חומר קשיח ועמיד כגון אבן, אלומיניום, מתכת וכיו"ב, או חומר אחר כפי שיאושר על ידי מהנדס העיר,
2. כל חומרי הגמר יאושרו ע"י מכון התקנים כעמידים בדרישות הנובעות מתנאי בליה מוצאת בקרבה לים.

ב. מרפסות

1. המרפסות יהיו פתוחות ומקורות לכל גובה הבנין. לא תותרנה מרפסות מדלגות.
2. היתר הבניה יכלול את פרטי המרפסות והמעקות. המעקות יהיו מזכוכית בלבד.
3. בכל דירה יותקן מסתור לתלית כביסה (מרפסת שירות).
4. המסתורים יעוצבו כחלק מהבניין ומחומרים עמידים. פירוט המסתורים יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

ג. פרגולות

1. הפרגולות בקומת הכניסה תהיינה מחומר קל בלבד.
2. במרפסות הגג תותרנה פרגולות בנויות מבטון ובלבד שהמילואה תהיה מחומר קל וכן שאלו ישתלבו במסה הבנויה.

ד. חזית חמישית

1. הבניינים ייבנו בגגות שטוחים. הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ על הבידוד.
2. תכנית הגגות בהיתר הבניה תכלול פתרון, למסתור משולב של כל המערכות הטכניות, לרבות מתקני חימום מים, בריכות מים, קולטי שמש, אנטנות ומתקנים טכניים אחרים.
3. תותר הקמת בריכות שחיה בגגות המבנים, בכפוף לפרסום הקלה ואישור רשות תעופה אזרחית.

2.6 תנועה וחניה

- א. נספח התנועה הינו מנחה, כל היתר בניה יוגש לאישור אגף התנועה בעת"א יפו.
- ב. החניה בתחום המגרשים הינה תת-קרקעית, למעט חניות אורחים – כמסומן בנספח התנועה.
- ג. במהלך הבניה והאכלוס יותרו פתרונות חניה זמניים על קרקעיים בתנאים המפורטים בסעיף 'תנאים להיתרי בניה'.
- ד. כניסות רכב למרתפי החניה יותקנו במקום המסומן סכמתית בתשריט עקרונות בינוי.
- ה. בקומת הכניסה יוקצו מקומות לחנית רכב דו גלגלי.

2.7 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות, בעת הוצאת היתרי הבניה, ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.8 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. לא תותר הקמת חדרי שנאים מחוץ למעטפת המבנה. חדר השנאים יתוכנן ככל הניתן בתת הקרקע ובכל מקרה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א יפו.
2. פירי אוורור המרתפים יתוכננו כחלק ממעטפת המבנה (ולא כאלמנטים נפרדים) ולא יופנו לכיוון השטחים הציבוריים.
3. תותר הקמת חדר טרפו בתחום השפ"פ, בהתאם להוראות התכנית הראשית. חדר הטרפו יהיה תת קרקעי ככל הניתן.
4. בכל בנין תותקן מערכת סולארית לחימום מים, בהתאם לתקנות החוק.

ב. מערכות מיזוג אויר -

1. לא תותר הרכבת מזגנים בקירות חיצוניים.
2. פתרון מערכת מיזוג האוויר יהיה אחיד לכל הבניין וללא פגיעה במראה השלם של הבניין.
3. פתרון למיזוג האוויר יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

1. חדרי האשפה ימוקמו במקומות שסומנו עקרונית בנספח הבינוי.
 2. חדרי אשפה יותקנו כחלק ממעטפת הבנין.
 3. חדרי אשפה ושירות יתוכננו בתיאום עם מחלקת תברואה של עיריית ת"א-יפו בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני לנושא זה, כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
 4. שינויים במערך אצירת האשפה מותנה באי פגיעה בעקרונות העיצוב של תכנית זו.
- ד. הנחיות אקוסטיות – בכפוף להוראות התכנית הראשית, כל היתר בניה ילווה בחו"ד אקוסטית.
- ה. כיבוי אש –

1. מיקום רחבות כיבוי האש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יותרו שינויים שאינם מהותיים באישור מה"ע או מי מטעמו.
2. ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם יפורט בהיתר הבניה.

2.9 עיצוב שטחים פתוחים, רחובות וזיקת הנאה למעבר

- הרחובות והשטחים הפתוחים יפותחו עפ"י תכנית הפיתוח של תכנית זו, ובהתאמה לנספח הוראות הפיתוח הנופי המצורפים בהמשך, בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. השטחים המסומנים עם זכות מעבר בתוך המגרשים הפרטיים, בהתאם להוראות התכנית הראשית, אשר סומנו בנספח הנוף כמדרכות, חניות ושבילים להולכי רגל, יפותחו כחלק בלתי נפרד מהרחוב יבוצעו מחומרים זהים, עפ"י הפרטים הסטנדרטיים של עת"א-יפו.
 - ב. רוחב המדרכות בצידו הרחוב לא יפחת בכל מקרה מהמפורט במסמכי התכנית.
 - ג. לאורך המדרכה תינטע שדרת עצים במיקום העקרוני שצוין לכך בתכנית הפיתוח. כל היתר בניה יציג את נטיעת העצים בהתאם לכך.
 - ד. כניסות רכב למרתפי החניה יותקנו ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון ינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".
 - ה. לא יותקנו מתקני תשתית עיליים בתחום המדרכה, אלא אם נדרש כך לתפקוד הרחוב. מתקנים כגון: ארונות סעף, פילרים, ברזי כיבוי אש וכיוב' יותקנו, ככל הניתן, בנישות מיוחדות בתחום המגרש, מוצנעות ככל שניתן מחזית הרחוב, ובכל מקרה לא יופנו לרח' לוי אשכול.
 - ו. לא יותרו מבנים ומתקנים על קרקעיים בתחום הש.פ.פ. והשטחים עם זכות המעבר לציבור להולכי רגל למיניהם, למעט המפורט בתכנית הראשית וכאלה הנדרשים להפעלתו ותפקודו של השפ"פ, והתואמים את תכליתו העיקרית כשטח פתוח לרווחת תושבי הסביבה, כגון: ספסלים וריהוט גנני, מתקני משחק, מתקני תאורה, גדרות, קירות פיתוח גנני, וחדר טרפו שיהיה תת קרקעי ככל הניתן, בהתאם לדרישות.
 - ז. תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום הש.פ.פ. והשטחים עם זכות מעבר לציבור.

ח. גדרות בנויות בהיקף המגרשים, יחופו באבן כורכרית מנוסרת (בגוון שיובא לאישור אדר הפיתוח) ובקופינג עפ"י פרט.

2.10 הקלות

בתחום תכנית זו ניתן יהיה לבקש הקלות בצפיפות, מספר קומות וקוי בנין, בהתאם לתקנות.

2.11 בניה בשלבים:

תותר הגשת היתר לחפירה ודיפון ו/או מרתפים בתנאי הצגת תכנית קומת הקרקע ואישורה ע"י מה"ע או מי מטעמו.
מה"ע רשאי שלא לאשר היתר לבניה בתת הקרקע באם לא הוצג ואושר התכנון העילי, בהתאם להוראות תכנית זו.

2.12 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בנייה בתחום התכנית יותנו, בהתאם לתכנית הראשית, בהשלמת הסדרים להבטחת פיתוח השטח הפרטי הפתוח, השבילים ודרכי השירות וכן אחזקתם המשותפת ע"י בעלי הזכויות באותו מבן.
- ב. היתרי בנייה נפרדים לבניינים הבנויים על מגרש בנייה אחד יותנו בכך שהיתר הבנייה הראשון בכל מגרש יכלול פתרונות לכל המגרש בנושאים הבאים:
 1. פתרון עקרוני להעמדת הבניינים במגרש והמרחקים ביניהם, כניסות רכב למרתפים ותכנית חניה במרתפים לכל המגרש.
 2. מיקום תחנת הטרינספורמציה, מתקני האשפה, רחבות כיבוי אש וכיוב', וכן נגישות אליהם, בשלבי הביניים ובשלב הסופי, עבור כל הבניינים במגרש.
 3. פיתרון להתקנת מרתף חניה חלקי וכן פתרון זמני לחניית רכב במרתף או מחוצה לו והבטחת הדדיות לגישה למרתפים עד להשלמת הבנייה במגרש.
 4. פתרון לגישה זמנית למרתף טרם התקנת המרתף כולו ובעת התקנת חלקי מרתף מאוחרים, הכל באישור הגורמים המתאימים בעיריית תל-אביב-יפו.
- ג. היתר בניה חלקי הכולל פתרונות זמניים לגישת רכב וחניה, יעשה בהסכמת בעלי הבניינים במגרש או בהיעדר הסכמה, בהליך של פרסום ושמיעת התנגדויות ע"פ סעיף 149 לחוק.
- ד. בקשות מאוחרות להיתרי בנייה במגרש יכללו את חזיתות ההיתרים המאושרים במגרש ויתאימו לעקרונותיהם. פתרונות התאמה חלופיים יותנו באישור מהנדס העיר.
- ה. היתר בניה לחדר טרפו בתחום השפ"פ מותנה בהצגת תכנית פיתוח לשפ"פ כולו ואישורה אצל מה"ע או מי מטעמו.

- ו. הגשת אישור אדר' האתר, או מי שימונה לכך ע"י מה"ע, לעמידה בהוראות הפיתוח הנופי המצורפות לתכנית זו.
- ז. הגשת חו"ד אקוסטית, ע"י יועץ מומחה, ואישורה ברשות לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.
- ח. אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבוקש בהיתר.

2.13 גמישות:

- א. מסמכי התכנית המנחים הינם עקרוניים בלבד. יותרו שינויים שאינם מהותיים, לעת היתר הבניה בתכנון המפורט, ובלבד שישמרו עקרונות התכנית כמפורט בתשריט עקרונות הבינוי, שהינו מחייב.
- ב. מה"ע יקבע אם השינוי שמוצע הינו מהותי ואם לאו.
- ג. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה. חישוב שטחי הבניה יהיה ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ד. תכנית העיצוב אינה קובעת קביעות קנייניות. מיקום הגדרות וההפרדה בין הבניינים (או קיר משותף) ומיקום הכניסות למרתפים הם מנחים בלבד.
- ה. המיקום הסופי של הגדרות והקיר המשותף, החלוקה הפנימית של מרתפי החניה יקבעו ע"י בעלי הזכויות בכל מגרש.

2.14 חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תעא/4א1111(1)		
שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/מק/4א1111 אושרה בישיבות:		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
22.12.2010	10-0030	2
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת חמשנות לתכנון ולבניה
		תאריך: 14/9/11

א.א.

מרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו

נספח הוראות פיתוח נופי לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתוכנית מפורטת מספר תא/מק 4'111/4

כללי:

פיתוח הנוף בשטחים הנ"ל מהווה שלמות נופית כללית אחת הנוצרת על ידי מרקם תכנוני אחיד שימצא ביטויו בכל אחד מן השטחים. יקבע אופי אחיד לרחובות.

הוראות פרטי הפיתוח מתייחסות לאזורים הבאים:

אזור א' – שטחים ציבוריים-רחובות, שדרות, מדרכות, ככרות איי תנועה, רחבות וכו'.

אזור ב' – שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ), מעברים ציבוריים (למעבר וחניה).

אזור ג' – שטח פרטי (בתחום המגרש – הכולל גינות משותפות או פרטיות).

הנחיות לביצוע עבודות פיתוח באזור א' – שטחים ציבוריים

ריצופים

מדרכות ומעברים ציבוריים – ירוצפו באבן משתלבת.

צבע ודוגמא לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א יפו אשר יאושרו בעירייה לפני הנחתם.

רצועות חניה ציבורית – ירוצפו באבן משתלבת בצבע ודוגמא לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א יפו אשר יאושרו בעירייה לפני הנחתם.

כניסה לחניה – רמפות ומסעות כניסה לחניה לא יקטעו את רצף המדרכה מבחינת גובה פני הריצוף.

הנמכה לכניסה לחניות תתבצע בהתרחבויות המדרכה ועד מפגש עם קו אבן שפה כביש.

ההנמכה תתבצע באמצעות אבן עליה לרכב.

רמפות ומסעות הכניסה לחניה ירוצפו באבן משתלבת. צבע ודוגמא לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א יפו אשר יאושרו בעירייה לפני הנחתם.

קירות

קיר מלווה במדרכה הציבורית ברחוב לוי אשכול יתבצע קירון מלווה בחיפוי כורכרית 2000 או ש"ע לפי הקיים בחלקו הצפוני של הרחוב.

ריהוט גן

במסגרת עבודות הפיתוח במדרכות ובמעברים הציבוריים יכלל ריהוט גן כגון: ספסלים, פחי

אשפה, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, סריג אנכי לעצים, אשפתונים וכו'.

ריהוט הרחוב יהיה אחיד באופיו ולפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו (לא יותרו פרטים ודגמים שונים לסוג ריהוט אחד אלא באישור אדרי' העיר ומהנדס העיר).

נטיעת עצים:

ינטעו עצים במדרכות ובאיי התנועה המעניקים אופי וחזות אחידה, על ידי חזרתיות בסוג העצים ובאופי הנטיעה.

א. מרווחי נטיעה - במדרכות ברוחב 2.5 מ' ויותר, יש לטעת עצים, בגומות בתחום

המדרכה, כל 8 מטר ככל שניתן.

במדרכות מתחת ל 2.5 מ' רוחב יש להשאיר אנטי מפרץ לגינון ונטיעה בין חניות, כל

12-10 מטר ככל שניתן.

ב. בורות לנטיעת עצים - עומק הקרקע או המילוי לא יפחת מעומק 150 ס"מ.

- ג. גודל עצים מינימלי יהיה עץ בכיר – מעוצב מאדמה.
- ד. הנטיעות ברחובות ובכיכרות יהיו בתאום עם תכניות האב לנטיעות בשכונה. העצים יהיו מן הרשימה המומלצת דלהלן:
- אלון תבור
 - לגסטרמיה הודית עמידה בקימחון
 - שזיף פיסרדי
 - אראוקריה רמה
 - תמר מצוי
 - בומבק הודי
 - מילה ירוקת עד
 - כוריזה הדורה
 - מיש גשר הזיו
 - כרבל לבד
 - סיגלון חד עלים
 - צאלון נאה
 - וושנינגטוניה חסונה
 - ספיון השעווה
 - זית ארופאי
 - פלומריה
 - קופניופסיס דמוי חרוב
 - אולמוס קטן עלים (מורכב)

הנחיות לביצוע עבודות פיתוח אזור ב' - שפ"פ ומעברים **(שטחים עם זכות מעבר לציבור להולכי רגל ו/או הולכי רגל ורכב תפעולי)**

בתחום השפ"פ ובשטחי זכות מעבר לציבור קירות פיתוח יהיו קירות ספסל, בגובה 45 ס"מ בלבד.
 בשטחים אלו לא תותר הקמת מעקות אלא באישור אדריכל תכנית העיצוב, למעט מעקות בטיחות ממתכת.

חומרי גמר לקירות בשפ"פ:

- א. קירות מבטון חשוף
- ב. קיר המגרשים יהיו בחיפוי אבן חופית נסורה (בגוון כורכר) לפי פרט.
- ג. חיפוי כורכרית 2000 או ש"ע.
- ד. חיפוי טרצ'ו דמוי גרנוליט בגווני צהוב (אגרגטים צהובים ולא חלוקי אבן).

ריצופים

חומרי גמר לשביל היקפי סביב שפ"פ

א. אבן משתלבת טרנטו אפור גרניט של אקרשטיין או ש"ע.

חומרי גמר לשבילים ורחבות מרכזיות

- א. אבן משתלבת 20/20/6 אפור או טרנטו אפור למדרכות
- ג. טרנטו שחור או אפור למסעות.
- ד. כל חומר על פי בחירת המתכנן, בכפוף לאישור פרט ודוגמא על ידי אדריכל תכנית העיצוב האדריכלי.

חומרי גמר לשפ"פ

ריצוף מומלץ – טרנטו אפור גרניט בשילוב עם ריצופים נוספים אם יש צורך בכך.
 במסגרת עבודות פיתוח השפ"פ יכללו ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, סריג אופקי וסריג אנכי לעצים, אשפתונים וכו'. ריהוט הרחוב יהיה אחיד באופיו ולפי פרט מאושר (לא יותרו פרטים ודגמים שונים לסוג ריהוט אחד).

ממולץ להשתמש בגופים הקיימים בחוברת הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו.

גינן על גג

שטחי השפ"פ המיועדים לפיתוח גינן מצויים בחלקם על גבי חניון תת קרקעי. יש להכין תכנית שיפועי ניקוז על גג החניון בשיפוע מינימלי של 2% על גג החניון יש לבצע שכבת איטום, בטון שיפועים ושכבה מנקזת לפי פרט וחתך טיפוסי.

בשטחי גינן על גגות יהיה מצע הגינן מצע מנותק. עומק המילוי במצע מנותק לא יפחת מ-60 ס"מ לשיחים ו-150 ס"מ לעצים.

מערכת ההשקיה לשפ"פ ולשטחים הפרטיים תכלול מערכת דישון לאזור בעיקר ע"מ להוסיף לדשנים לאזור אשר נמצא במצע מנותק.

נטיעות

בורות לנטיעת עצים - עומק הקרקע (או המילוי) לא יפחת מעומק 150 ס"מ. גודל עצים מינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב מאדמה, גודל מינימלי 8 לפי תקני שה"מ. הנטיעות בשפ"פ יהיו בתאום עם תכניות האב לנטיעות בשכונה. העצים יהיו מן הרשימה המומלצת דלהלן:

אלון תבור
לגסטרמיה הודית עמידה בקימחון
שזיף פיסרדי
אראוקריה רמה
תמר מצוי
בומבק הודי
מילה ירוקת עד
כוריזה הדורה
ברוש מצוי
מיש גשר הזיו
כרבל לביד
סיגלון חד עלים
צאלון נאה
ושינגטוניה חסונה
ספיון השעווה
זית ארופאי
פלומריה
קופניופסיס דמוי חרוב
אולמוס קטן עלים (מורכב)

יש לשתול לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר משטח המוגדר כשפ"פ.
יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה ומצללה.
אין לשתול צמחיה טרופית כגון דקל קוקוס וכיו.

דרכי גישה

יש לאפשר גישה לרכב חרום לאורך השביל ההיקפי.

מרתפים וחניונים

- ראה סעיף 2.2 מרתפים וקומת הכניסה.

חדרים טכניים(שנאים, טלקומוניקציה וכד')

לא יותרו חדרים טכניים על-קרקעיים. באם לא תתאפשר גישה לחדרים הטכניים התת-קרקעיים מתוך חצרות הבניינים, תותר הכניסה אליהם משטח השפ"פ כמסומן בנספח הנופי. הכניסות יעוצבו כאלמנטים זהים לכל הכניסות, בעלי קווים רכים המשתלבים כאלמנט נופי בשפ"פ. יש לתאם ולאשר את אלמנט הכניסה לשביעות רצון מהנדס העיר.

הנחיות לביצוע עבודות פיתוח באזור ג' – שטח פרטי (פיתוח בתחום המגרש הפרטי הכולל גינה משותפת ופרטיות)

קירות גדר-

לאורך קו גדר מגרשי המגורים הגובלים ברחובות פנימיים, בשטח חצרות הבניינים, תותר בניית קיר פיתוח עד לגובה של 70 ס"מ מפני ריצוף המדרכה. קירות פיתוח גבוהים יותר, יותר בדרוג. קיר הפיתוח השני יהיה עד לגובה ה +0.00 - של הבנין. מרחק מנמלי בין הקירות יהיה 100 ס"מ נטו וישמש כרצועה מגוננת בשיחים, צמחי כיסוי ועצים. (ראה חתך)

בחזית רחוב לוי אשכול גובה הקיר לא יעלה על 40 ס"מ ודירוג ראשון יהיה במרחק נטו של 200 ס"מ מקיר ראשון.

ניתן להוסיף מעקה מתכת בטיחותי על גבי קיר הפיתוח רק במקרים של תחילת גינה פרטי לדירה או במקרה שבמגרש אין פתרון אחר להפרשי גובה גדולים וזאת לפי פרט ודוגמא מאושרת. קירות פיתוח הגובלים ברחובות ובמעברים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן חופית נסורה מעובדת כדוגמת הפרט המצורף.

בסיתות מכאני בקווים אופקיים. לפי פרט ודוגמא מאושרת על ידי אדריכל תכנית העיצוב. בקירות הפיתוח ישולבו גומחות לארונות חשמל ותקשורת וכו'. לא תאושר העמדת ארונות חשמל, תקשורת וכו' בשטח המדרכה.

מעקות ומסעדי יד יהיו ממתכת בלבד, לפי דוגמא ופרט.

לאורך הרחוב, בשטח חצרות הבניינים, תפותח רצועה מגוננת ברוחב מינימלי של 100 ס"מ נטו ככל שניתן.

בגבול מגרשי המגורים הצמודים לשפ"פ, אשר בשטח חצרות הבניינים, תותר בניית קיר פיתוח עד לגובה של 130 ס"מ מפני ריצוף המעבר הציבורי.

מעקה מתכת בטיחותי על גבי קיר הפיתוח יותר במקרים של הפרשי גובה לפי פרט ודוגמא מאושרת.

מעקה סביב גינה הצמודה לדירה יאושר כאשר יוצב על קיר שגובהו אינו עולה על 40 ס"מ לפי פרט ודוגמא מאושרת.

קירות פיתוח הגובלים ברחובות ובמעברים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן חופית נסורה מעובדת בסיתות מכאני בקווים אופקיים. לפי פרט ודוגמא מאושרת על ידי אדריכל תכנית העיצוב.

מעקות יהיו ממתכת בלבד, לפי דוגמא ופרט.

צמחיה -

- בשטח המגרש הפונה לרחוב לוי אשכול ישתלו בתחומו עצים במרחק 1 מ' מגבול המגרש ובמרחק 8 מ' בין עץ לעץ.
- בשאר החזיתות יש לנטוע עצים במרחק 1.0 מ' מהגדר במרווחים של 8 מ' כל עוד רחבות הכיבוי וכניסות רכב למגרש מאפשרות זאת.
- יחס נטיעת העצים יהיה של עץ אחד לכל 50 מ"ר בשטח הפתוח לשמיים.
- עומק נטיעה מינימלי לעץ יהיה 1.2 מ' (נטו לאחר שכבות איטום, הגנה ובטון שיפועים).
- עומק נטיעה לשיחים וצמחי כיסוי יהיה 0.6 מ'.
- לא ינטעו עצים טרופיים כגון דקל קוקוס וכו'.

רמפות -

- בבניינים 207/206 ו- 202/203 תבוצע רמפה הולכי רגל משותפת מרחב 2286 (שהוא המשך של רחוב האוונר ממערב)

ניקוז -

- ניקוז הגיבון מגגות המרתף לו ינוקז אל מחוץ לגבולות המגרש.